



# ALDERSROGADE ØST

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Aldersrogade Øst.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

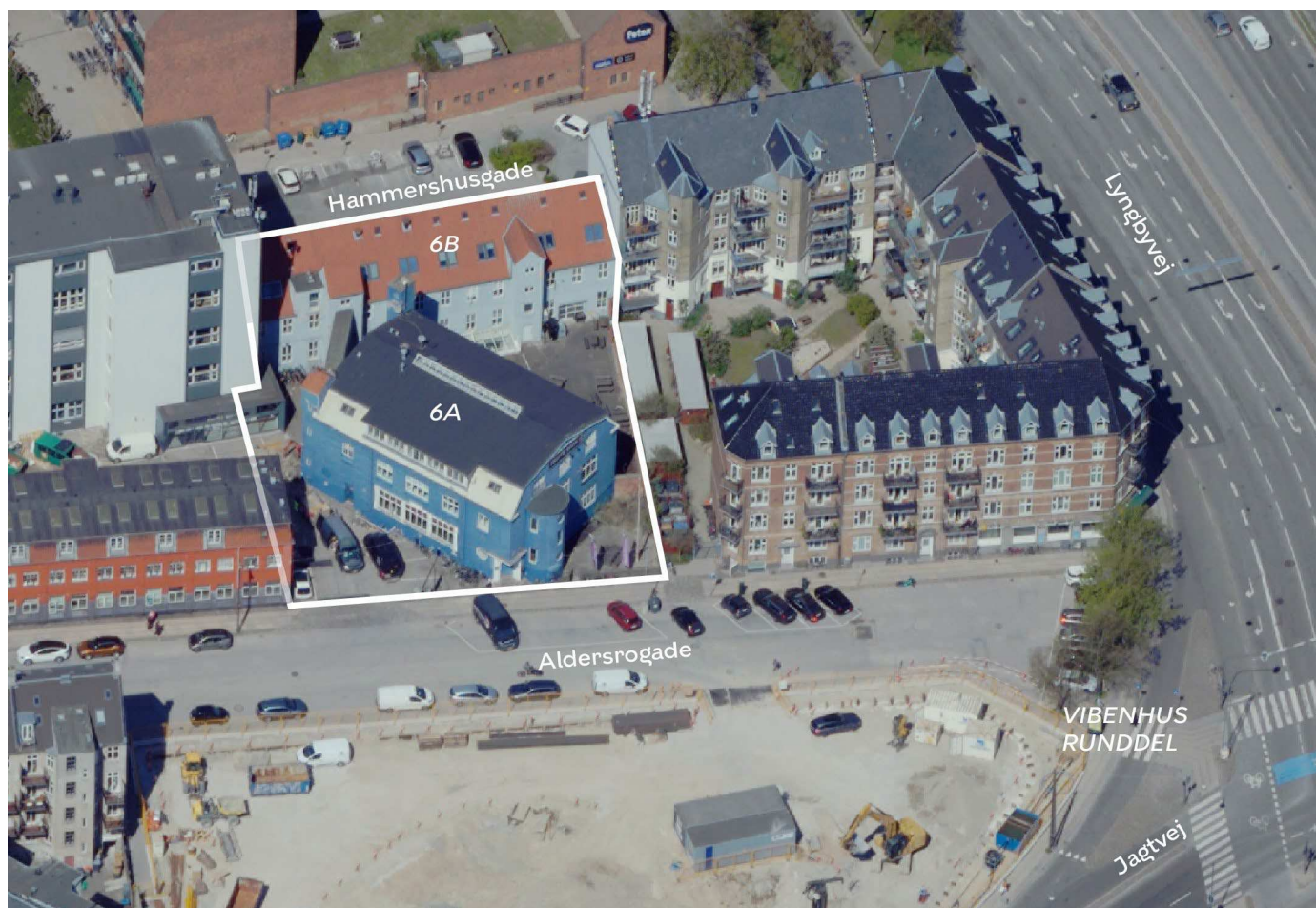
Offentlig høringsperiode fra den 31. januar til den 19. marts 2024.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>14</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	14
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	14
Lokalplanens indhold .....	4	§ 3. Anvendelse .....	14
Miljøforhold.....	5	§ 4. Bil- og cykelparkering .....	14
Bevaringsværdige bygninger.....	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>8</b>	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
Overordnet planlægning.....	8	§ 7. Ubebyggede arealer .....	16
Kommuneplan 2019.....	8	§ 8. Støj og anden forurening.....	18
Lokalplaner i kvarteret .....	8	§ 9. Matrikulære forhold .....	18
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	9	§ 10. Retsvirkninger .....	19
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	9	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	20
Spildevandsplan .....	10	Tegning 2 · Bevaringsværdige bygninger .....	21
Sikring mod oversvømmelse.....	10	Tegning 3 · Beplantning .....	22
Vandforsyningsplan .....	10	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>23</b>
Varmeplanlægning .....	10	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>12</b>		
Affald .....	12		
Jord- og grundvandsforurening .....	12		
Museumsloven.....	13		
Rottesikring .....	13		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	13		

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

## Lokalplanens baggrund og formål

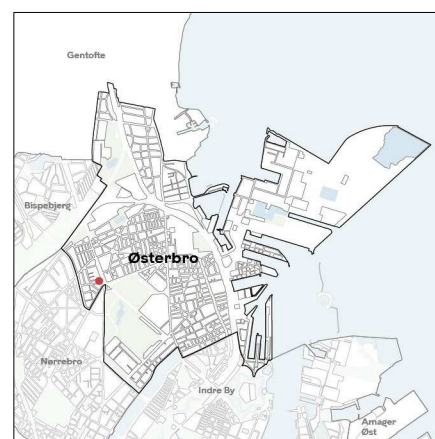
Formålet med lokalplanen er at bevare ejendommene på Aldersrogade 6A og Aldersrogade 6B. Ejendommene er byhuse fra henholdsvis 1917 og 1928. Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommene er vedtaget på møde i Teknik- og Miljøudvalget den 8. maj 2023.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger tæt på vejkrydset Vibenshus Runddel, og hvor Jagtvej, Lyngbyvej og Nørre Allé møder hinanden ud for det nordvestlige hjørne af Fælledparken. Området omfatter adresserne Aldersrogade 6A, matr.nr 3836, Udenbys Klædebo Kvarter og Aldersrogade 6B, matr.nr. 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, der begge er tidligere industri- og erhvervsjendomme



Områdets placering i bydelen.



## Egenart

Området omkring Aldersrogade har fra tidlig 1900-tallet frem til mellemkrigs-tiden været et område præget af blandet industri. I dag er flere bevaringsværdige bygninger fra denne tid blevet revet ned herunder bygningen 'Aldersro Bryggeri', på Jagtvej 171, og 'Cigarfabrikken' på Jagtvej 169. I området er der tilsvarende industribygninger, som fremstår i røde facader. Industribygningerne på Aldersrogade 6A og 6B har tidligere været en del af områdets industrielle kulturmiljø. Bygningen på Aldersrogade 6A var oprindeligt opført til Aldersro Bryggeri før Aldersrogade var anlagt; derfor den skrå orientering. I 1905 flyttede virksomheden Hellesens batterifabrik ind i den daværende bygning på Aldersrogade 6A. Wilhelm Helleesen opfandt tørrelementbatteriet, og på et tidspunkt blev størstedelen af Danmarks forbrug af tørrelementer fremstillet i fabrikken. I 1917 blev bygningen på Aldersrogade 6B opført som kontorbygning/laboratorium til virksomheden. Bygningerne var udgangspunktet for et større industrielt kulturmiljø, som i dets storhedstid beskæftigede omtrent 700 ansatte, og med flere industri- og erhvervsbygninger langs Aldersrogade og Hammershusgade. En ny ejendom på Aldersrogade 6A blev opført i 1928.

Aldersrogade 6A og 6B er registeret med SAVE-værdi 4 og er tidstypiske industri- og erhvervsjendomme. Bygningerne har en kulturhistorisk værdi, da de er ældre industri- og erhvervsjendomme, der er med til at fortælle bydelens historie. Bygningerne er med til at understøtte bydelens egenart, der er præget af blandet bebyggelse i skala og typologi, og både boliger og erhverv og indgår i en vigtig kulturhistorisk fortælling og med en arkitektonisk egenart, der beriger området. Såvel gadenavne som de tilbageværende fabriksbygninger danner kulturhistoriske spor, der giver et tilbageblik til dengang, da området var et fabriksområde. Bygningerne er gode eksempler på industribygninger fra historicismen.

## Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Aldersrogade og Hammershusgade og ligger i tæt nærhed til Vibenshus Runddel. Vibenshus Runddel er i dag et markant knudepunkt i København, der er domineret af trafikafvikling fra vigtige indfaldsveje og hovedfærdselsgader i bydelen. Lyngbyvej/Nørre Allé er indfaldsveje til København fra nord, og Jagtvej har en årsdøgntrafik på ca. 18.600 køretøjer. Aldersrogade ender for køretøjer blindt ved Vibenshus Runddel, der hindrer gennemkørende trafik til og fra de store trafikale årer. Aldersrogade er en vigtig genvej i byen for cyklister, både lokalt i bydelen og mellem bydelene Østerbro, Nørrebro og Nordvest.

Lokalplanområdet busbetjenes af buslinjerne 15E, 94N, 150S 184 og 185 på Lyngbyvej, 14 på Jagtvej og 18 på Lersø Parkallé.

Området ligger ca. 200 m fra metrostationen Vibenshus Runddel og ca. 950 m fra S-togsstationen Ryparken og er dermed stationsnært beliggende.

## Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen omfatter ejendommene Aldersrogade 6A og 6B. Ejendommene fastlægges som bevaringsværdige.

### Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

## **Fremtidige trafikforhold**

Lokalplanens udpegning af ejendommene Aldersrogade 6A og Aldersrogade 6B som bevaringsværdige forventes ikke at skabe en stigning i biltrafikken, da lokalplanen ikke medfører ændringer på vejene i området. Derudover ændres anvendelsen af området ikke, hvilket gør, at der ikke forventes ændringer i trafikmængden til og fra ejendommene.

## **Bil- og cykelparkering**

Lokalplanen muliggør ikke nybyggeri. Ved eventuelle ændringer i eksisterende bebyggelse, skal der være cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer. Der stilles ikke krav om yderligere bilparkeringspladser.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

Lokalplanområdets to ejendomme, samt broforbindelsen mellem ejendommene, fastlægges som bevaringsværdige. Det medfører, at bygningerne ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen muliggør dog konkrete muligheder for renovering og vedligehold af bygningerne. Det muliggøres, at der kan udskiftes vinduer og døre. Endvidere fastlægges, at facadefarven på Aldersrogade 6B ved facaderenovering skal tilbageføres til italiensk rød, som er den oprindelige farve.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## **Byrum**

Ved fremtidig ændring af byrum, stilles krav om beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Ekspropriation**

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv.

## **Miljøforhold**

### **VVM**

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### **Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport**

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Planlægningen muliggør ikke anlægsarbejde i større omfang. Bevaringen påvirker ikke den nuværende karakter, og bevaringen får ikke væsentlig indvirkning på området eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Aldersrogade og Hammershusgade. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på uden-dørs opholdsarealer kan overholdes. Lokalplanlægningen skal tage særligt højde for trafikstøjen ved fastlæggelse af bebyggelsesplan og/eller ved særlige lokalplanbestemmelser om støjdæmpning fx støjafskærmning, støjsolerende vinduer.

## Bæredygtighed

Det er indarbejdet i lokalplanen, at ejendommene på Aldersrogade 6A og 6B samt gangbro mellem ejendommene udpeges som bevaringsværdige, og må ikke nedrives uden dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen matr.nr. 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, Aldersrogade 6A og 6B er i SAVE registreret med værdien 4. Der er foretaget en ny vurdering af bygningerne i 2023, og bygningerne samt gangbroen fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er at de indgår i en vigtig kulturhistorisk fortælling og med en arkitektonisk egenart, der beriger området.

### Aldersrogade 6A

Bygningen på Aldersrogade 6A er opført i tegl med pudset facade, som fremstår med kraftig blå farve, enkle dekorationer i murværk som hovedgesims med savsnit, og facadebånd. Et større vinduesparti har dekoration udført i portlandcement.

Facaderne har gennemgået en række ombygninger. I 1911 blev bygningen udvidet med mansardtag og i 1937 med et nyt indgangsparti og trappetårn i østgavlen. I 1995 blev det isat kvistvinduer mod syd, rytterlys og lagt eternitskifer på mansardtaget. Bygningen har en stor variation af vinduer, enkeltstående (i ét, to og tre fag), runde vinduer og vinduer i et bånd. Variation i vinduer vidner om flere ombygninger gennem tiden.

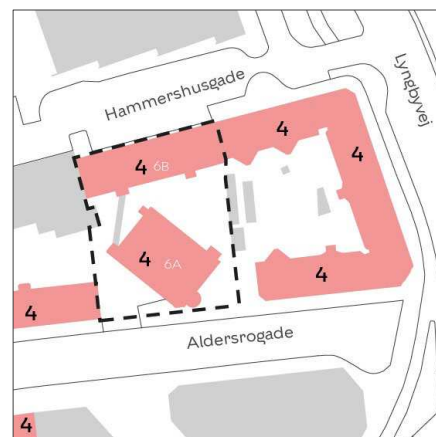
I kraft af bygningens skråtstillede orientering i forhold til Aldersrogade, sit bygningsvolumen, sin variation i vinduespartier og enkle dekorationer fremstår bygningen med tydelig karakter i byrummet. Trods ombygninger fremstår bygningen som et godt eksempel på ældre tiders industribygning.

### Aldersrogade 6B

Bygningen på Aldersrogade 6B er opført i tegl i to etager med pudset facade og har sadeltag med rød vingetegl. Facaden mod Hammershusgade har en sokkel af taktfaste rundbuede nicher, brudt af et facadespring beklædt med munke-nonne tegl. De fleste af vinduerne mod Hammershusgade fremstår originale. Mod taget er der en aftrappet hovedgesims.

Facaderne har med tiden gennemgået mindre ændringer. Blandt dem ny vinduesåbning i facaden mod Hammershusgade i 1941, ny indgang fra Hammershusgade i 1984 og glasvindfang i 1990. Facaden var oprindelig i italiensk rød, men fremstår nu i gråligt puds.

Bygningen markerer sig langs Hammershusgade med sin langstrakte skala, faste takt af ensartede rundbuede nicher. Bygningen fremstår som et godt eksempel på sin tids industribygning.



- 4-6 Middel bevaringsværdi
- Uden bevaringsvurdering
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.

På kort er vist de bygninger, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.

Gangbroen mellem Aldersrogade 6A og 6B er opført i 1920 og er i én etage og med facader i glas. Gangbroen understreger den industrielle historie.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.



Gangbro mellem Aldersrogade 6A og Aldersrogade 6B. Gangbroen understreger den industrielle historie i området og tilhørsforholdet de to bygninger imellem.

Aldersrogade 6B set fra Hammershusgade.



Aldersrogade 6A set fra Aldersrogade.



Aldersrogade 6A.



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Bydelscenter

I Kommuneplan 2019 er ejendommene Aldersrogade 6A og 6B en del af det område, som er udpeget som Lyngbyvej Bydelscenter. Bydelscentrene skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen. Det samlede butiksareal må ikke overstige 20.000 m<sup>2</sup>. Det maksimale butiksareal i dagligvare- og udsalgsvarebutikker er fastlagt til hhv. 5.000 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

### Detailhandel

Der må ikke være butikker i lokalplanområdet.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150 %.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Østerbro er en bydel, der har plads til alle, og som hænger sammen både fysisk og socialt.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 185 Ragnagade

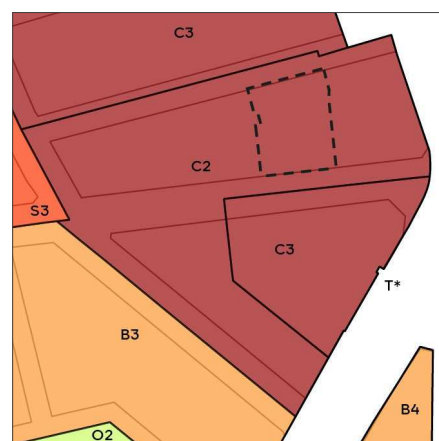
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv samt at fastholde det eksisterende butikscenter som lokalt indkøbscenter.

### Lokalplan 185-1 Ragnagade tillæg 1

Formålet med lokalplantillægget er at fastlægge bebyggelse og anvendelse således, at trafikstøjgener fra Lyngbyvej så vidt muligt undgås.

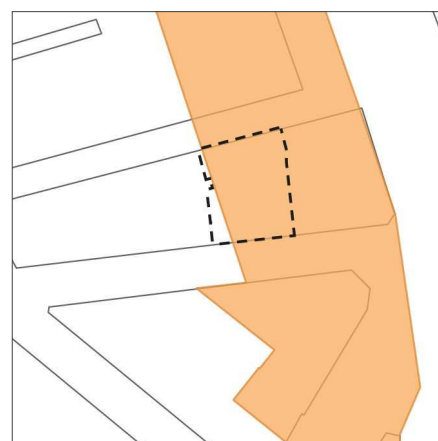
### Lokalplan 302 Vibenshus Runddel

Formålet med lokalplanen er at give hjørnebebyggelsen ud mod Vibenshus Runddel en markant udformning, der understreger den fremtrædende placering i bybilledet.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
*	Områder med særlige bestemmelser
---	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Orange	Bydelscenter
---	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelrammer i Kommuneplan 2019.



### Lokalplan 447 Fælledklubberne

Formålet med lokalplanen er at udgøre plangrundlag for et mindre område af Fælledparken, så der kan opføres klubhus, med tilhørende faciliteter, for en række fodboldklubber.

### Lokalplan 473 Vibenshus Runddel Metrostationsplads

Formålet med lokalplanen er at etablere området som metrostationsplads for et vigtigt trafikalt knudepunkt i forbindelse med Cityringen.

### Lokalplan 580 Vibenshus Runddel Vest

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv samt sikre sig, at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

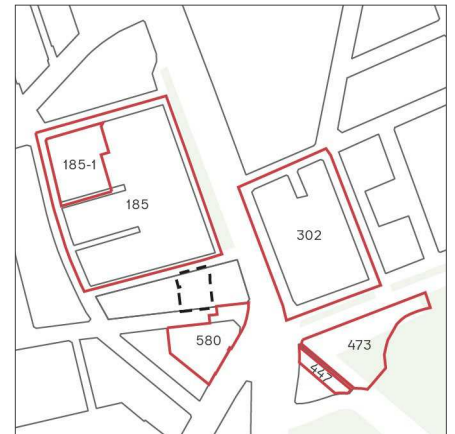
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

*Lokalplaner i kvarteret.*

## Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

### Kloakering

Den bygningsbevaring, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med til-læg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effekt-betaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg). Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2, da det er registreret som et tidligere kemikalieaffaldsdepot på grund af den tidligere batterifabrik. Det skal derfor forventes, at jord og grundvand er forurenet med tungmetaller, olie- og tjæreprodukter samt opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

## **Museumsloven**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at udpege ejendommene beliggende på Aldersrogade 6A og Aldersrogade 6B som bevaringsværdige,
- at fastlægge området til serviceerhverv,
- at ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter to bygninger på del af matr.nr. 3836 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Der må ikke være butikker.

### Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

## § 4. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Der stilles ikke krav om yderligere parkering.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)



Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Erhverv: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden cykelparkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

### **Kommentar**

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Det samlede etageareal må ikke overstige 1.750 m<sup>2</sup>.

### **Stk. 2. Yderligere bebyggelse**

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse uden dispensation.

### **Stk. 3. Bevaringsværdige bygninger**

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 2 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan dog ombygges som angivet i § 6.

### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom etagearealet ikke kan overholdes, hvis krav til etagearealet står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure'

situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde og bygningshøjde, som den bebyggelse, den erstatter.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger, jf. § 5 og tegning 2, må ombygges, som det fremgår nedenfor. Øvrige ombygninger kræver dispensation, jf. § 5, stk. 3 b).

#### Facader

- a) Farven på facaden på Aldersrogade 6B skal være mørk rødbrun. Facaden må kun have én farve.

#### Tag

- b) Inddækning, tagrender og nedløbsrør skal være i metal.

### Stk. 2. Reklamer

- a) Skiltning, reklamering, facadebelysning, opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr, samt opsætning af flagstænger og pyloner må ikke finde sted på facader, gavle, hustage eller terræn sted uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

Mindst 10 % af det på tegning 3 viste areal skal være bede med beplantning.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 5, stk. 3.

### **Stk. 3. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 3.

Der skal i alt plantes 5 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal være af følgende:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hylde (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*



## § 8. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer m.v.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

### Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

## § 9. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 10. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning



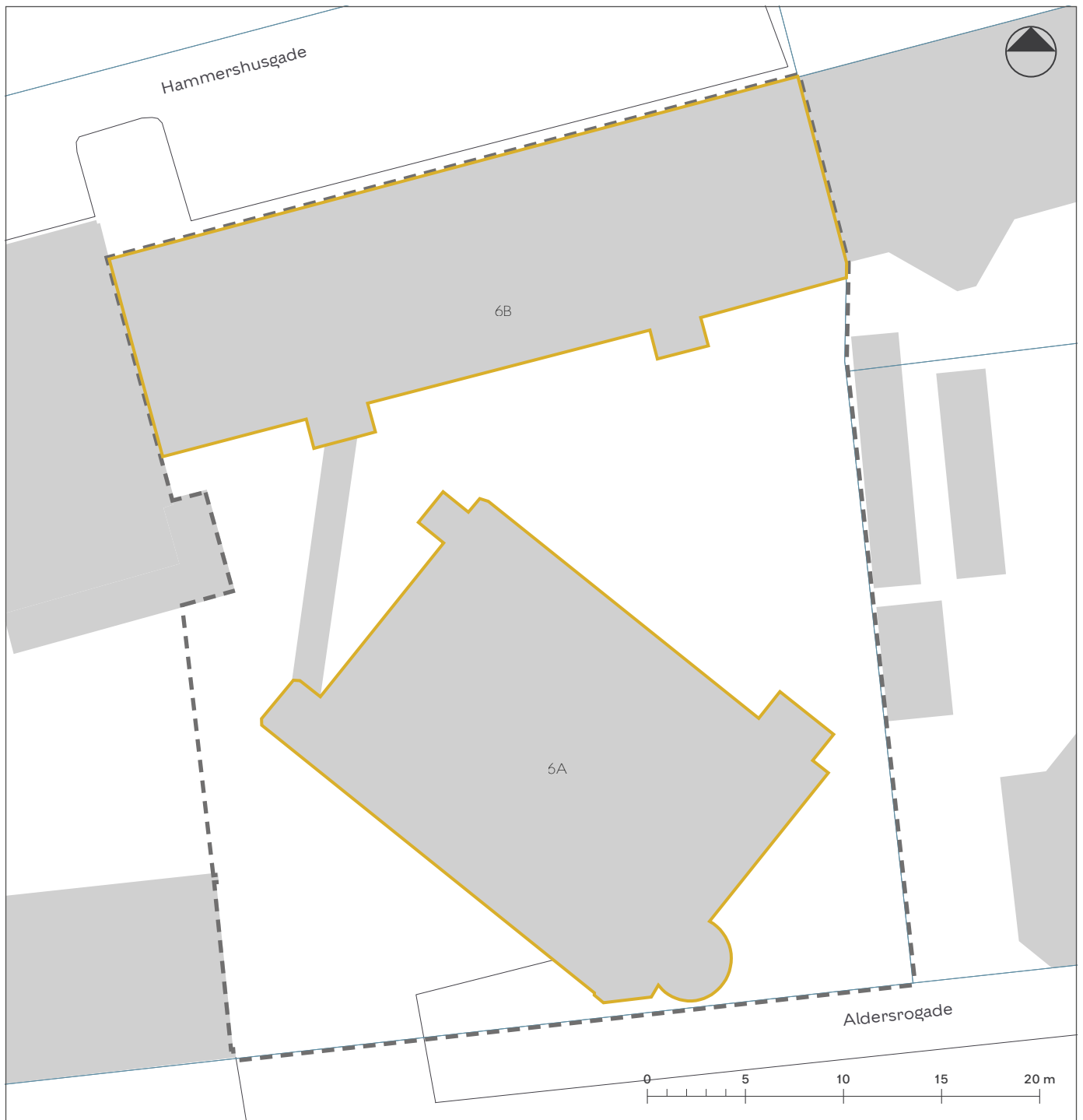
--- Lokalplanområdets afgrænsning


XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

6A-6B Husnummer

## Tegning 2 · Bevaringsværdige bygninger



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

6A-6B Husnummer

# Tegning 3 · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

6A-6B Husnummer



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Aldersrogade Øst.

Høringsperioden løber fra den 31. januar til den 19. marts 2024.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 19. marts 2024.**